

Langwedel

# Maison Efficace 40 Plus – De haute qualité, écoénergétique, prête pour votre famille !

CODE DU BIEN: 25346073



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 171,6 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 516 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25346073 - 27299 Langwedel**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25346073 - 27299 Langwedel**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25346073</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>490.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 171,6 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pavillon</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Excellent Etat</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>Composants préfabriqués</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2016</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 25346073 - 27299 Langwedel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage par le sol</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Géothermie</b>	Consommation d'énergie	<b>29.00 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>18.04.2026</b>	Classement énergétique	<b>A+</b>
Source d'alimentation	<b>Chaleur géothermique</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2016</b>

CODE DU BIEN: 25346073 - 27299 Langwedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346073 - 27299 Langwedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346073 - 27299 Langwedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346073 - 27299 Langwedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346073 - 27299 Langwedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346073 - 27299 Langwedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346073 - 27299 Langwedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346073 - 27299 Langwedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346073 - 27299 Langwedel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25346073 - 27299 Langwedel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25346073 - 27299 Langwedel**

## Une première impression

Cette maison individuelle de standing allie confort moderne, technologies de pointe et agencement optimisé. Construite en 2016 et en parfait état, elle représente une opportunité exceptionnelle pour des acquéreurs exigeants, sensibles au confort, à l'efficacité énergétique et à la qualité. Avec une surface habitable généreuse d'environ 170 m<sup>2</sup>, la maison offre un espace confortable et adaptable à tous les besoins. Le terrain d'environ 516 m<sup>2</sup> offre un agréable espace extérieur aux multiples possibilités d'aménagement. La maison comprend trois chambres, idéales pour une famille ou pour aménager un bureau ou une chambre d'amis. Trois salles de bains modernes garantissent un confort optimal au quotidien : deux salles de bains entièrement équipées avec douches à l'italienne et équipements contemporains, et une troisième conçue comme salle de bains pour les invités. L'espace de vie ouvert, comprenant salon et salle à manger, constitue le cœur de la maison. Une cheminée, jusqu'alors inutilisée, y crée une ambiance chaleureuse. La cuisine haut de gamme, entièrement équipée d'électroménagers de marque, est à la fois fonctionnelle et esthétique, offrant un confort absolu. L'ensemble de la propriété bénéficie d'un chauffage au sol performant et écoénergétique, piloté par une pompe à chaleur géothermique. Un système photovoltaïque de 12 kWc, associé à une batterie de 10 kWh, garantit un approvisionnement énergétique durable. La propriété comprend un garage spacieux pouvant accueillir un véhicule, ainsi qu'un espace de rangement pour les vélos ou le matériel de jardinage. Deux places de parking extérieures supplémentaires offrent un stationnement additionnel pour les visiteurs ou d'autres véhicules. Grâce à son état impeccable et à ses finitions haut de gamme, la propriété est habitable immédiatement, sans nécessiter de gros travaux. La qualité supérieure des équipements et des aménagements se manifeste par des détails soignés, des matériaux durables et un design moderne. Saisissez cette opportunité de découvrir cette propriété d'exception. Nous sommes à votre disposition pour vous fournir de plus amples informations ou organiser une visite. Venez constater par vous-même les nombreux atouts de cette propriété ; nous attendons votre demande avec intérêt.

**CODE DU BIEN: 25346073 - 27299 Langwedel**

## **Détails des commodités**

- **Hochwertig ausgestattete Küche**
- **Fußbodenheizung**
- **Erdwärmepumpe**
- **Photovoltaik mit 12 kWp und 10 kWh Speicher**
- **Wallbox**
- **SAT-Antenne**
- **WLAN im gesamten Haus**
- **Kamin im Schornstein, nie benutzt**
- **Große Garage, sowie zusätzlich 2 Außenstellplätze**

**CODE DU BIEN: 25346073 - 27299 Langwedel**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Ortschaft Langwedel liegt zwischen Bremen und Verden, südlich von Bremen. Sie verfügt über eine gut ausgebaute öffentliche Infrastruktur und Grundversorgung. Es gibt Kindergärten und Grundschulen sowie eine Oberschule. Einkaufsmärkte sind schnell zu erreichen.**

**Auch die Verkehrsinfrastruktur ist gut: Der Bahnhof Langwedel liegt an der Strecke Hannover–Bremen.**

**Die Autobahnen A27 und A 1 sind schnell zu erreichen.**

**CODE DU BIEN: 25346073 - 27299 Langwedel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.4.2026.

Endenergiebedarf beträgt 29.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 25346073 - 27299 Langwedel**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Thomas Maruhn**

---

**Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)**

**Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0**

**E-Mail: [verden@von-poll.com](mailto:verden@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**